

GRUNDEJERFORENINGEN ASMINDERØDHAVE
CVR-nr. 38 57 76 89.

Bestyrelsesmødereferat nr. 2/2017.

Tid og sted: Mandag den 12. juni 2017 kl. 17 hos
Mogens Olsen, Bregnerødvej 168a, 3460 Birkerød.

Fremmødt:

Martin Zacho Skanborg,	Bestyrelsesformand
Henrik Skovbo Østergård,	Bestyrelsesmedlem
Mogens Olsen,	Bestyrelsesmedlem
Niklas Laage-Petersen,	Suppleant
Karsten Kold,	Suppleant

Afbud:

Uden afbud:

Dagsorden:

1. Godkendelse af referatet fra sidste bestyrelsesmøde.

Referatet fra sidste møde den 18. maj 2017 blev godkendt med følgende forbehold:
Der var intet nævnt om et tilsagn om gennemskylning af faskiner og ledninger inden overtagelse af fællesarealerne og imod forventning blev der skrevet, at Grundejerforeningen stod for snerydning i vinteren 2018/19 og ikke kun fra 1. januar 2019.

Action: Mogens Olsen kontakter Mads Schierbeck.

Status per 25. juni 2017: Svar fra advokat Mads Schierbeck

"Hans Pedersen oplyser, at rensning af anlægget indebærer en rensning af brønde, ledninger og sandfang, men ikke en gennemskylning af "faskiner og ledninger", idet der erfaringsmæssigt ikke er behov herfor ved et nyetableret regnvandsanlæg, ligesom der ikke stilles krav herom.

Med hensyn til snerydning oplyste Thomas Uldall – som det fremgår af referatet side 5, 3. afsnit – at Lind & Risør pr. kulance står herfor snerydning for den kommende vinter 2017/2018, men at grundejerforeningen for egen regning står for vintervedligeholdelse/snerydning for vintersæsonen 2018/19 og frem."

Action: ????

2. Konstituering af bestyrelsen i henhold til vedtægtens § 19, stk. 1.

Bestyrelsen har konstitueret sig, men den kan når som helst tage denne konstituering op til ny beslutning. En sådan beslutning træffes ved almindeligt stemmeflertal, lige som alle andre beslutninger.

3. Opstilling af prioritetsorden for punkter på dagsorden for mødet.

Prioritetsordenen blev som vist i referatet. De mest presserende punkter, i lyset af de snarlige indflytninger, kom øverst.

4. Valg af pengeinstitut, kontakt til pengeinstitut og forretningsgang for attesting og bogholderi.

Bestyrelsen valgte enstemmigt at oprette en konto i Jyske Bank.

Status per 25. juni 2017: Konklusion fra vores kasserer, Niels Froberg Nielsen

Sidst jeg tog en rundtur var Jyske Bank meget dyr. Nordea ville slet ikke have en forening.

Efter henvendelse til Danske Bank har jeg fået følgende informationer: Foreningskonto direkte kr. 75 pr. kvartal med 2 personer tilknyttet (en til at disponere og en til at "kigge"), så valget er klart.

Action: Niels Froberg Nielsen fremskaffer div. dokumenter til underskrift mv. fra Dansk Bank.

Bestyrelsen har besluttet at bemyndige vores kasserer, Niels Froberg Nielsen, med sin store erfaring, som han har tilbudt at stille til foreningens rådighed, til at formulere en forretningsgang for attesting af bilag, bogholderi etc.

Det væsentligste er nok at bilag skal attesteres af 2 bestyrelsesmedlemmer. Herudover lidt om adgang til netbank og godkendelse af betalinger der.

Action: Niels Froberg Nielsen

Status per 25. juni 2017:

NFN har kigget på diverse bogføringsprogrammer, som helst skulle være gratis, og han er endt med dynaccount. Dette er webbaseret og skønnes at opfylde hvad foreningen har brug for. Han har tilbudt at tilrettelægge en kontoplan.

Action: Niels Froberg Nielsen

Der bliver også etableret NEM-ID for Grundejerforeningen.

Action: Martin Skanborg.

Status per 25. juni 2017:

Nem-Id kigger jeg på via vores udstedte CVR nummer.

Action: Martin Skanborg.

4a. Opkrævning af kontingent til Grundejerforeningen.

Det blev besluttet at kontingent for 2017 og 2018 fra hver enkelt husstand skulle baseres på overtagelsesdagen – korrigeret til nærmeste halve måned.

Da utrolig mange opkrævninger samtidigt bliver forskellige i 2017 og 2018 vil det være det nemmeste at gå rundt med opkrævningsbreve efterhånden som de nye medlemmer flytter ind. De fleste opkrævningssystemer til foreninger som denne er baseret på ensartet opkrævning til medlemmerne.

Action: Niels Froberg Nielsen

Status per 25. juni 2017:

Niels Froberg Nielsen har lavet et udkast til et opkrævningsbrev til nye husstande

5. Medlemskab af Parcelhusejernes Landsforening?

Formanden har haft kontakt til PL, og bestyrelsen besluttede, at vi skulle forsøge at søge optagelse i foreningen per 1. august 2017 med de få medlemmer, som vi vil have til den tid. Derefter skulle vi opdatere vores medlemskab hver 6. måned med vort stigende antal medlemmer, og dermed større kontingent.

Formålet med det hurtige medlemskab skulle være, at vi kunne komme med i forsikringsordningen så hurtigt som muligt.

Action: Martin Skanborg.

6. Forsikringstegning, herunder for bygning på fællesareal/"varmecentral" samt omfanget af dækning.

Ad forsikringsdækning, se punkt 5.

Oprettelse af forsikring for bygning på fællesanlæg/"varmecentral".

Action: Udskudt til senere.

7. Domæner, facebook gruppe og Medlemsfortegnelse.

Vi har allerede to domænenavne, www.asminderødhave.dk og www.asminderøedhave.dk. Det blev besluttet at undersøge hostingen hos one.com nærmere og hurtigst muligt etablere en hjemmeside. Der skulle være henvisning til samme side fra de to domæner.

L&R har givet tilsagn om adgang til deres billedmateriale om Asminderødhave.

Grundejerforeningen Asminderødhave, CVR-nr. 38 57 76 89 skal tilmelding til digital post.

Det blev besluttet at etablere en redigerbar liste over alle medlemmer i bebyggelsen med ajourføring af disses e-mailadresse m.v.

Action: Niklas Laage-Petersen

8. Signalleverandør.

Dette punkt indeholder ingen aktiviteter fra bestyrelsens side, da det er de individuelle husejer, der selv tager kontakt til YouSee. Se information fra Lind & Risør.

Der blev udtrykt beklagelse over, at der ikke er trukket fiber rundt i bebyggelsen i disse moderne tider. Det blev besluttet at rette henvendelse til L&R for at forhøre, om der er trækrør i undergrunden, så der, hvis ønsket, kan etableres fiber på et senere tidspunkt.

Action: Mogens Olsen

Status per 25. juni 2017:

Claus Heje Olesen fra L&R har givet følgende svar:

Nedenstående svar fra Allan Holm Winther fra YouSee har vi fået i forbindelse med vores projekt på Vierdiget i Dragør, hvor vi ligeledes etablerer coax-kabler og hvor vi spurgte til coax kontra fiber. (se hans svar nedenfor). Mig bekendt er der ikke trukket tomrør til evt. fiber.

"Der kan faktisk afsættes langt højere hastigheder på bredbånd via Coax løsningen og der skal ikke bruges boks på TV, som der ville på fiber løsning."

9. Forslag om tilbud fra bygningsagkyndig om overtageshjælp på vegne af alle husene.

Flere ejere, bl.a. Niels Nygård, hus nr. 11, har foreslået, at bestyrelsen skulle indhente tilbud fra forskellige bygningsagkyndige, så ejerne ved overdragelsesforretningen af husene fra L&R, hvis ønsket, kan få kyndig assistance.

Der er indhentet tilbud fra to lokale byggesagkyndige, dels et større firma og dels en lokal rådgiver:

OBH Ingeniørservice A/S

Kromarken 6
3480 Fredensborg

Peter Børresen

7020 1232
obh@obh-gruppen.dk

Køberrådgivning – ca. 1. time – 5000 kr incl. Moms.

Tilbud fra Bo Wiedemann, tel. 70201232, Mail: bwi@obh-gruppen.dk

NØRREGAARD, Rådgivende ingeniørfirma

Kovangen 217
3480 Fredensborg

Lars Nørregaard

2342 0884
lars.noerregaard@mail.dk

4 timer i gennemsnit/hus á 900 kr. Incl. Moms (15% rabat) = 3600 kr.

Tidsforbrug kan varierer +/- ½ time.

Denne tid dækker to besøg, dels ved forundersøgelsen og dels ved selve overtagelsen.

Hvis nogle medlemmer bruger en af disse rådgivere, kan man nævne kontakten fra bestyrelsen (Mogens Olsen) mht. prisen.

Grundejerforeningen vil efterfølgende gerne have feedback på, hvorledes tilsynet er gået.

Gerne med et opslag på Facebook, som hjælp til senere indflyttere.

10. Fællesarealer.

Bestyrelsen er enstemmigt indstillet på, at fællesarealerne skal passes af en trediepart udefra.

Vi har købt et rækkehus for at slippe for havearbejde, og det kan være vanskeligt at finde fælles fodslag for en fælles arbejdsdag.

Det har været lidt uklart, hvornår Grundejerforeningen overtager vedligeholdelsen af fællesarealerne, hvorfor der er rettet henvendelse til advokat Mads Schierbeck.

Han har svaret følgende:

” Afhængig af vejrlig og naturlig arbejdsrytme forventes fællesarealerne afleveret i løbet af efteråret 2018, hvor grundejerforeningen ville overtage vedligeholdelsesforpligtelsen herfor, jf. generalforsamlings-referatet side 5, andet afsnit.

Grundejerforeningen betaler dog alle driftsudgifter vedrørende fællesarealer og anlæg fra overtagelsesdagen den 18. maj 2017, hvor det forventes, at foreningen som første regning modtager opkrævning vedrørende betaling for belysning af fællesarealerne, jf. generalforsamlingsreferatet side 5, tredje afsnit.

Jeg er ikke umiddelbart bekendt med andre driftsudgifter i 2017, men hvis I ønsker yderligere afklaring heraf, foreslår jeg, at I kontakter Lind & Risørs Thomas Uldall, som er c.c.”

Action: Udskudt til senere.

11. Evt. etablering af legeplads.

En legeplads skal overholde gældende lovgivning, og skal etableres af sagkyndige.

Det blev foreslået, at bestyrelsen, eller andre medlemmer, undersøger muligheden for at få sponsoreret noget eller hele omkostningen ved etableringen.

Action: Udskudt til senere.

12. Rabatordning - fællesindkøb.

Under dette punkt falder bl.a. tilbud fra byggesagkyndige, men der blev også drøftet muligheden for at indhente fælles tilbud fra markiseleverandører, ex. Garant, da der sikkert er mange, der har planer om at etablere en markise.

Bestyrelsen tilråder, at man konsulterer fagfolk ved opsætningen af markiser, da der nemt kan ske skader på murværk og tagkonstruktion ved fejlagtig opsætning.

Action: Henrik Skovbo Østergård

Status per 25. juni 2017:

Jeg har stadig en dialog med L&R vedr. markiser og opsætning af disse.

De er selv pt. lidt usikre på hvordan det kan lade sig gøre med strøm uden det vil påvirke vores garantier, ansvar osv. Det er de ved at undersøge dette og vender tilbage til mig snarest.

Hertil er der også den simple montage af evt. markise der skal være styr på.

Man kan ikke uden videre bare montere en markise på en væg. Væggens beskaffenhed skal være til det. Der kommer et ret stort træk og sug på en sådan markise derfor er det vigtigt at gå med de korrekte fagfolk til dette.

Jeg giver selvfølgelig besked når der er nyt vedr. dette.

Jeg har pt. ikke taget kontakt til nogle markise leverandører endnu.

Jeg vil gerne have klarhed over hvad der er muligt og hvad der er tilladt ifht. ovenstående inden vi når dertil.

Action: Henrik Skovbo Østergård

13. Eventuel justering af vedtægter.

Bestyrelsen undersøger, om vi skal have eventuelle ordensregler ind i vedtægterne.

Der indhentes eksempler på ordlyd fra andre foreninger.

Action: Henrik Skovbo Østergård

Status per 25. juni 2017:

Henrik Skovbo Østergård har fremskaffet vedtægterne fra en sammenlignelig grundejerforening på Fyn til inspiration.

Action: Bestyrelsen senere

14. Affaldsordning i bebyggelsen

Eneste punkt her var undersøgelse af, hvor der ligger en genbrugsplads i Fredensborg.

15. Kontakt til naboforeninger og evt. andre foreninger.

Action: Udskudt til senere.

16. Tid og sted samt varighed for næste bestyrelsesmøde.

Næste møde finder sted mandag den 21. august 2017 kl. 17:00 hos Martin Skanborg i hus #54.

Varighed 2 timer.

18. Eventuelt.

- Henrik ønskede at få præciseret, at Asminderødhave er bygget efter AP92 standarden.
- Opsætning af kamera: Dette kan nemt bryde privatlivets fred. Snak med naboerne.
- Nabohjælp – mærkater og retningslinjer – udsat til senere.
- Tyverisikring – Martin Skanborg slår noget op om Verisure.

- **Etablering af ekstra stikkontakter og L&R's garantiforpligtelser.**

Bestyrelsen diskuterede, om det var muligt at etablere yderligere stikkontakter uden at L&R ville bruge det som årsag til at trække sig fra sin garantiforpligtelse.

Status per 25. juni 2017:

Claus Heje Olesen fra L&R har givet følgende svar:

Efter overtagelsen af husene må i selvfølgelig gerne få en autoriseret elektriker til at etablere ekstra stikkontakter m.m.

Lind & Risør har ansvaret for de ting vi har lavet og jeres elektriker har ansvaret for de ting han laver/efterretablerer. I det givne eksempel om trækning af ledning fra loftrum og ned til badeværelse skal i f.eks. være opmærksom på, at damp-spærren ikke bliver ødelagt, men det burde en autoriseret elektriker være opmærksom på.

_____	_____
_____	_____
_____	_____

Birkerød, den 27. juni 2017.